Blaustein

Stadt Blaustein
Alb-Donau-Kreis
Beratungsvorlage

Beratungsgremium:	**Gemeinderat**	
Sitzung am	**17.12.2019**	
Vorlagen Nr.	138/2019	☒ **öffentlich** ☐ **nicht-öffentlich**
Amt:	**Bauamt**	

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Südlich Kirchstraße, westlich alter Mühlweg" im Ortsteil Bermaringen

- Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschlussantrag:

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens " Südlich Kirchstraße, westlich alter Mühlweg" im Ortsteil Bermaringen, beantragt die Verwaltung für die planungsrechtliche Sicherung der vorgesehenen Wohnbebauung folgendes zu beschließen:

1) Der Bebauungsplan " Südlich Kirchstraße, westlich Alter Mühlweg " im Ortsteil Bermaringen, wird gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13 b BauGB aufgestellt.

Thomas Kayser
Bürgermeister

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	ö/ nö	Beschluss	Zustimmung/ Ablehnung (einstimmig/ mehrheitlich)
OR Bermaringen	27.11.2019	nö	Beratung zum Bebauungsplan " Südlich Kirchstraße, westlich Alter Mühlweg" im Ortsteil Bermaringen	Zustimmung/ einstimmig

II. Sachvortrag

1. Anlass und Ziel der Planung

Im Ortsteil Bermaringen besteht ein örtlicher Bedarf und eine Nachfrage nach Wohnraum, der derzeit nicht gedeckt werden kann.

Zur Deckung des Bedarfs ist am süd-westlichen Ortsrand von Bermaringen die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm weist das Plangebiet als Grünfläche für einen zukünftigen Sportplatz aus.

Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Berichtigung entsprechend anzupassen.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich außerhalb des bebauten Ortsteiles von Bermaringen und ist somit dem Außenbereich gemäß § 35 zuzuordnen. Eine verbindliche Bauleitplanung besteht für das Plangebiet nicht.

Zur planungsrechtlichen Sicherung einer künftigen Wohngebietsergänzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teilflächen der Flurstücke 346/0, 150/0 (Kirchstraße), 333/0 (Kirchstraße) und 623/1 (Alter Mühlweg)sowie das Flurstück 150/7 der Gemarkung Bermaringen und weist eine Gesamtgröße von 4.780 m² auf.

2. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Bermaringen unmittelbar westlich der Helfensteinhalle, der Grundschule sowie des Jugendhauses "Club 70". Darüber hinaus bestehen im unmittelbaren Umfeld die beiden Sportplätze und die Vereinsgaststätte des TSV Bermaringen im Süden sowie der Friedhof im Osten des Geltungsbereichs.

Nördlich grenzt der bebaute Ortsrand von Bermaringen entlang der Kirchstraße sowie im Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an.

Das Vorhabengebiet ist geprägt durch eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Scheune mit Silo im Norden des Grundstücks, einem Unterstand für Strohballen im Süden sowie einem intensiven alten Streuobstbestand auf der verbleibenden Fläche des Grundstücks.

Darüber hinaus stehen entlang der südlichen Grundstücksgrenze mehrere große Bäume.

3. Vorgesehene Bebauung des Plangebietes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes ist eine ergänzende Wohnbebauung vorgesehen, die entsprechend des örtlichen Bedarfs mit Ein-, Mehrfamilien- oder Doppelhäusern entwickelt werden soll.

4. Eigentumsverhältnisse

Die Teilfläche des Flurstücke 346/0 sowie das Flurstück 623/1 (Alter Mühlweg) befinden sich im Eigentum der Stadt Blaustein. Die Teilflächen der Flurstücke 150/0 (Kirchstraße) und 333/0 (Kirchstraße) sowie das Flurstück 150/7 sind im Besitz des Alb-Donau-Kreis.

5. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Planung wird als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Entsprechend § 13b BauGB kann ein Bebauungsplan mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen, die an im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen werden.

Mögliche Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter werden im Rahmen einer informellen Umweltprüfung und der ergänzenden Fachgutachten geprüft. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

6. Vorgesehene Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Art der baulichen Nutzung ist entsprechend der vorgesehenen Entwicklung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO vorgesehen.

Darüber hinaus sind im Bebauungsplan folgende Festsetzungen vorgesehen:

Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Maß der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ) bis max. 0,4
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß III bei Mehrfamilienhäusern sowie II Vollgeschosse bei Einfamilien- und Doppelhäusern
überbaubare Grundstücksfläche	durch Baugrenzen bestimmt
Bauweise	offene Bauweise
Verkehrserschließung	über die Kirchstraße
Grünordnung	Begrünung von Flachdächern von Nebengebäuden und Garagen
	Neupflanzung von Bäumen

III. Finanzierung

Haushaltsstelle	HH-Ansatz (Euro)	Noch verfügbare Mittel (Euro)	Geplante Ausgaben (Euro)	Überplan-mäßig/ außerplan-mäßig
1.6100.6200	Verfügbarer HH-Ansatz 370.552 €	99.334 €	19.950 € (Beauftragung Büro für Stadtplanung, Zint & Häußler)	keine

Anmerkung zur Finanzierung:

Zur Ausarbeitung des Bebauungsplanes wird das Büro für Stadtplanung Zint & Häußler GmbH für ein Honorar von 19.950 € beauftragt.
Es fallen noch Kosten für ein Bodengutachten, eine schalltechnische Untersuchung (Sporthalle, Sportplätze, Jugendhaus, Festplatz etc.), die Vermessung der Grundstücke sowie die Erschließungskosten einschließlich Planung (Kanalisation, Wasserversorgung, Straßenbau u. Breitband) an. Die Kosten werden im Rahmen des Kaufpreises auf die Erwerber umgelegt.

IV. Beschlussantrag

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens " Südlich Kirchstraße, westlich alter Mühlweg" im Ortsteil Bermaringen, beantragt die Verwaltung für die planungsrechtliche Sicherung der vorgesehenen Wohnbebauung folgendes zu beschließen:

1) Der Bebauungsplan " Südlich Kirchstraße, westlich Alter Mühlweg " im Ortsteil Bermaringen, wird gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13 b BauGB aufgestellt.

Externe Fachleute: Büro für Stadtplanung Zint & Häußler, Neu-Ulm

Marlene Dietl-Berchtold
Bauamt
Fachbereich 3.1
Stadtentwicklung,
Bau und Bauverwaltung

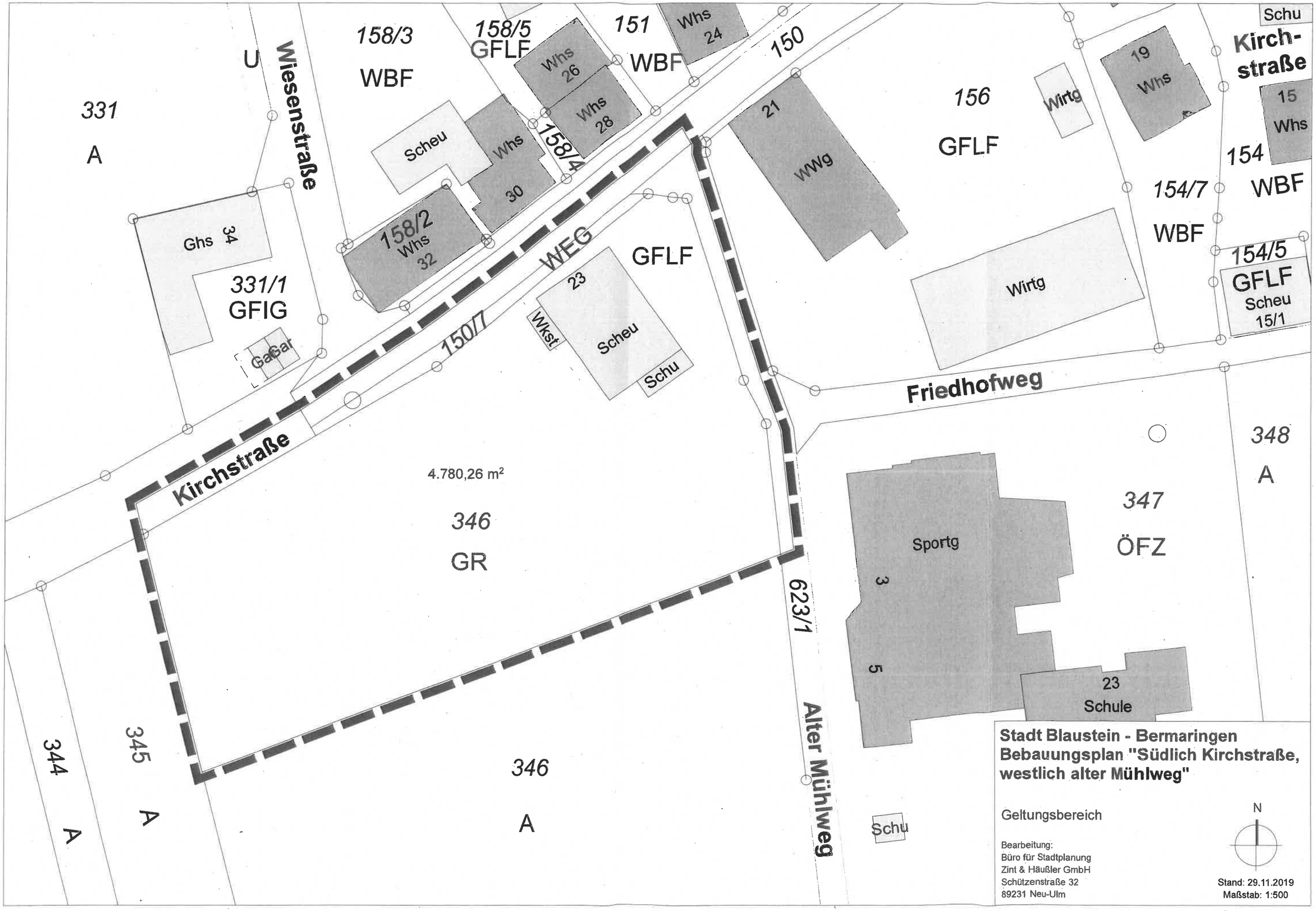
Beteiligte Ämter:

Sandra Pianezzola
Amtsleiterin
Bauamt

Jürgen Öttinger
Amtsleiter
Finanzverwaltung

Anlagen

1. Geltungsbereich des Bebauungsplans " Südlich Kirchstraße, westlich Alter Mühlweg" im Ortsteil Bermaringen
2. Luftbild mit Kanälen, M 1/1000
3. Auszug Flächennutzungsplan, M 1/2.500
4. Landwirtschaftliche Hofstellen, M 1/2.500
5. Rechtsgültiger Bebauungsplan „Ortskern Bermaringen" von 2004



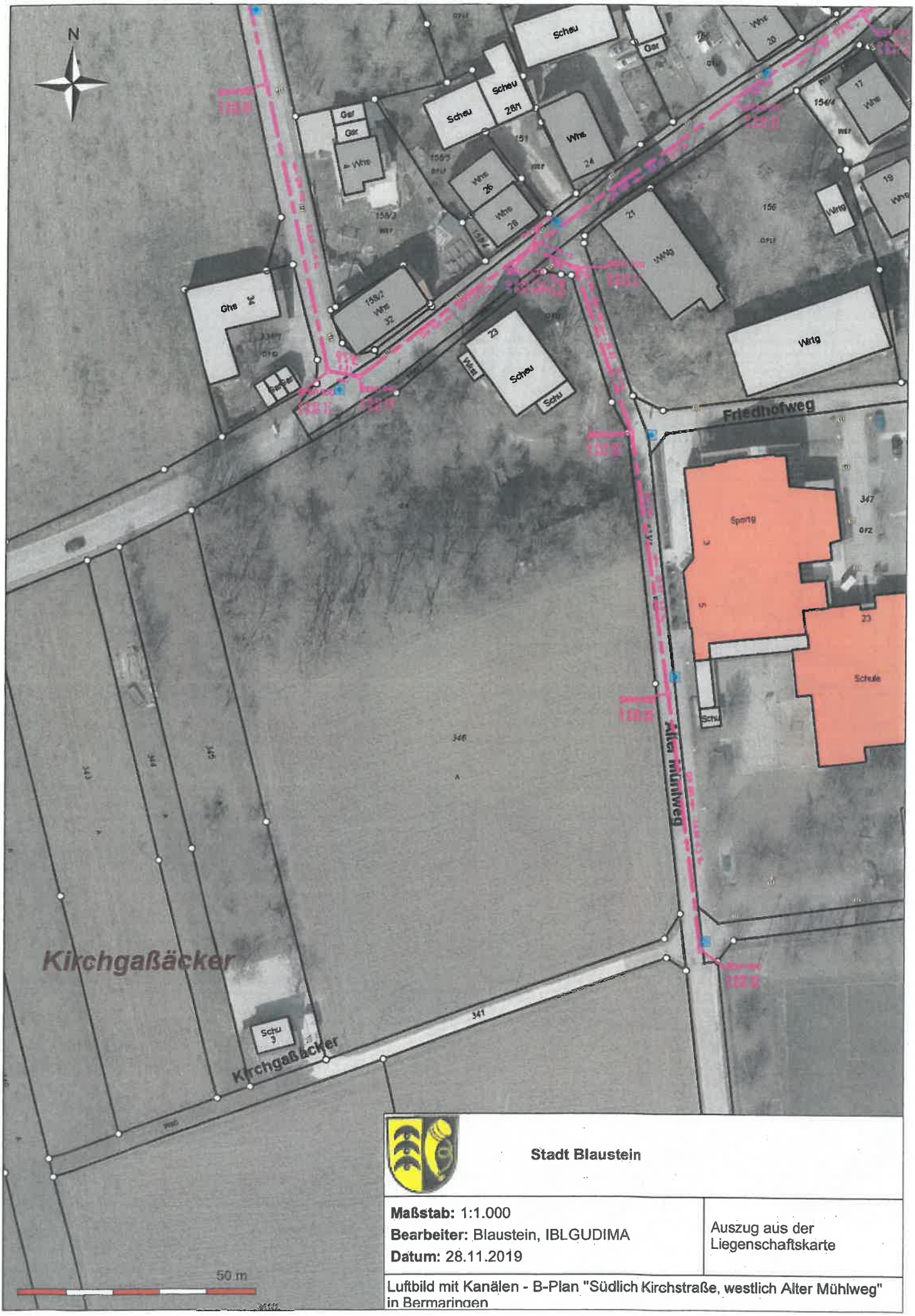
Stadt Blaustein - Bermaringen
Bebauungsplan "Südlich Kirchstraße, westlich alter Mühlweg"

Geltungsbereich

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH
Schützenstraße 32
89231 Neu-Ulm

N

Stand: 29.11.2019
Maßstab: 1:500

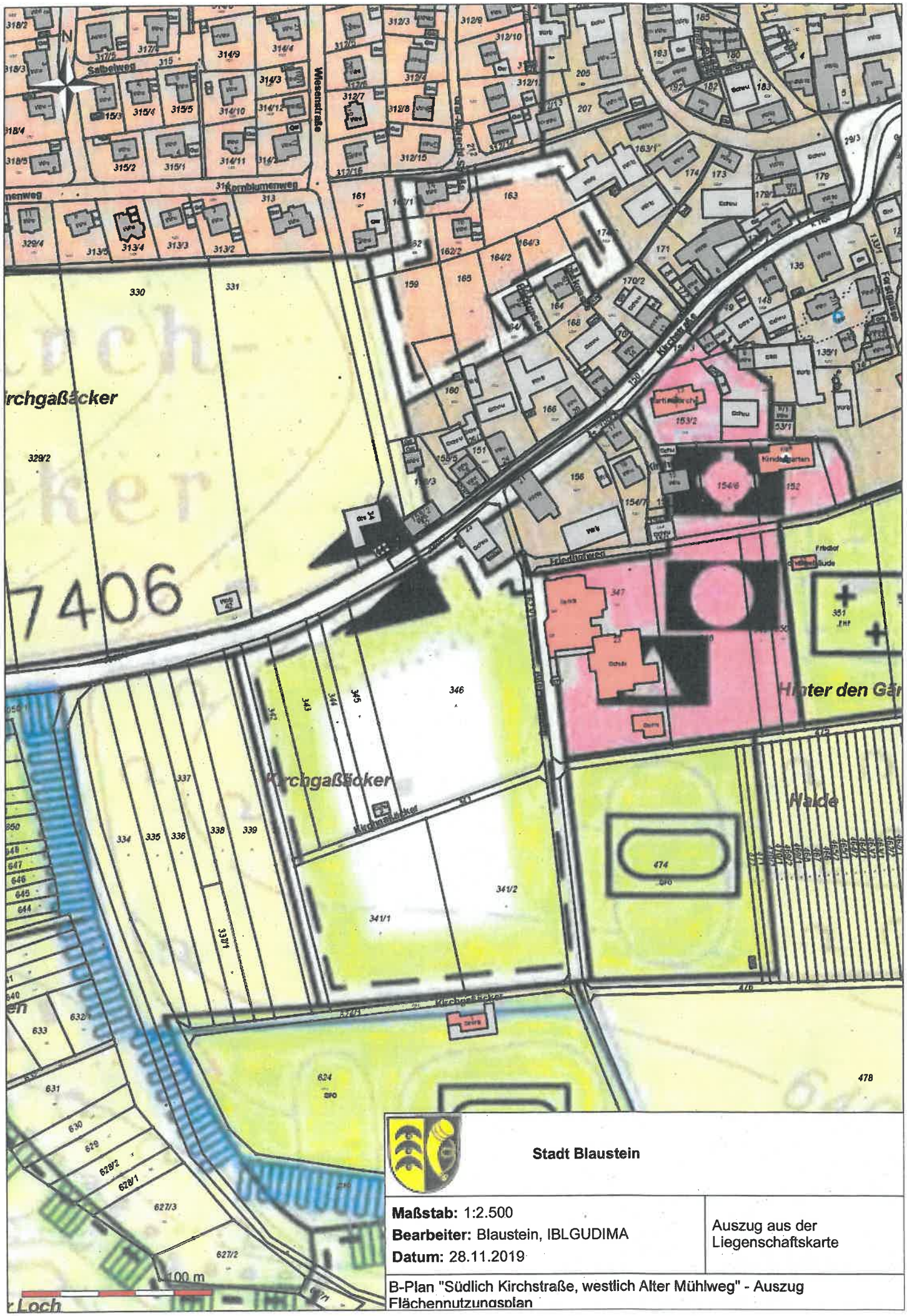


Stadt Blaustein

Maßstab: 1:1.000
Bearbeiter: Blaustein, IBLGUDIMA
Datum: 28.11.2019

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Luftbild mit Kanälen - B-Plan "Südlich Kirchstraße, westlich Alter Mühlweg" in Bermaringen

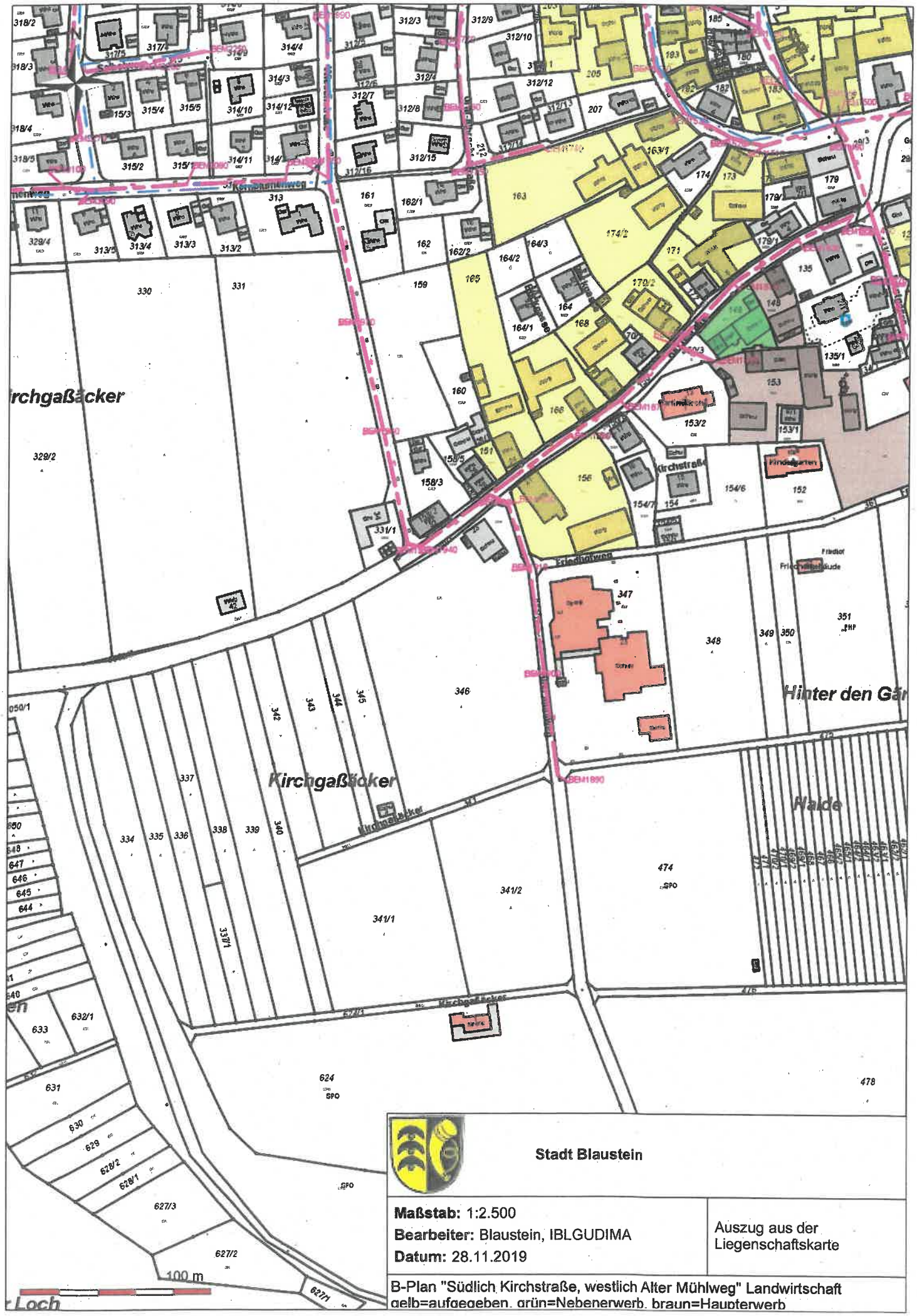


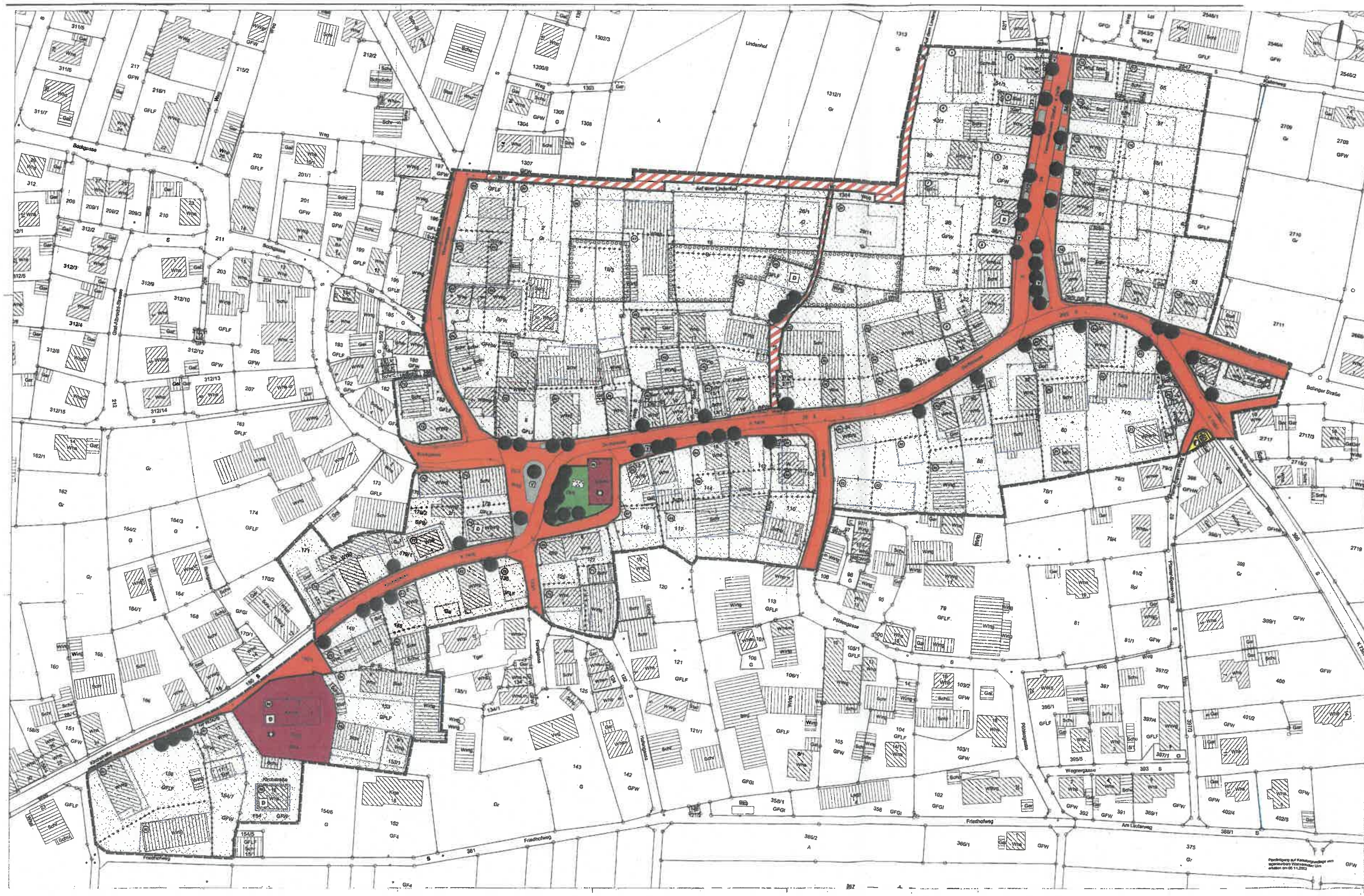
Stadt Blaustein

Maßstab: 1:2.500
Bearbeiter: Blaustein, IBLGUDIMA
Datum: 28.11.2019

Auszug aus der Liegenschaftskarte

B-Plan "Südlich Kirchstraße, westlich Alter Mühlweg" - Auszug Flächennutzungsplan


Kirchgaßäcker
Kirchgaßäcker
Hinter den Gär
Halde
Kirchstraße
Friedhofweg
Kirchgaßäcker
Kirchgaßäcker
Friedhof
Friedhofgebäude
Kindergarten
100 m
Stadt Blaustein
Maßstab: 1:2.500
Bearbeiter: Blaustein, IBLGUDIMA
Datum: 28.11.2019
Auszug aus der Liegenschaftskarte
B-Plan "Südlich Kirchstraße, westlich Alter Mühlweg" Landwirtschaft
gelb=aufgegeben, grün=Nebenerwerb, braun=Haupterwerb



ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

MD — Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(0,7) — Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)
0,4 — Grundflächenzahl
I — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o — Offene Bauweise
E — Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
ED — Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
H — Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig
a — Abweichende Bauweise
Baulinie
Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB

Fläche für den Gemeinbedarf " Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen " (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf " Öffentliche Verwaltungen" (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" § 42 StVO

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" § 42 StVO

Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

Fläche für Versorgungsanlagen "Elektrizität" (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Öffentliche Grünfläche " Parkanlage " (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Fläche zum Anpflanzen/zur Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25, und Abs. 6 BauGB

Pflanzgebot für mittelkronigen Laubbaumhochstamm (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzbindung für groß- bis mittelkronigen Laubbaumhochstamm (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

Ga — Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B.: von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Regelungen für den Denkmalschutz
§ 9 Abs. 6, 172 Abs 1 BauGB

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 BauGB)

Hinweise und sonstige Darstellungen

Hauptgebäude (Bestand)

Nebengebäude (Bestand)

11/1 — Flurstücksnummern und bestehende Grundstücksgrenzen

Nutzungsschablone

Nummer des Baufelds

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	

MD	II
0,35	(0,8)
a1	-

MD	II
0,35	(0,8)
a2	-

MD	II
0,35	(0,8)
a3	-

MD	II
0,4	(0,8)
a4	-

MD	II
0,4	(0,8)
a3	-

MD	II
0,6	(1,2)
a4	-

MD	II
0,6	(1,2)
a3	-

MD	II
0,3	(0,6)
ED H	-

MD	II
0,3	(0,6)
a2	-

MD	I
0,4	(0,8)
E	-

MD	II
1,0	(2,0)
ED H	-

MD	I
0,2	(0,4)
E	-

[Gemeinbedarf]	II
0,6	(1,2)
E	-

[Gemeinbedarf]	-
-	-
-	-

a1 : ED + H, Mindesttiefe der Abstandsflächen 2,5m (Gebäudeabstand 5,0m)
a2 : a1, jedoch Gebäudelänge über 50 m zulässig
a3 : ED, Mindesttiefe der Abstandsflächen 2,5m (Gebäudeabstand 5,0m)
a4 : E, Mindesttiefe der Abstandsflächen 2,5m (Gebäudeabstand 5,0m)

Verfahrensvermerke

Die Gemeinde Blaustein hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.07.2001 die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2Abs.1 BauGB am 07.04.2002 ortsüblich durch Mitteilungsblatt bekanntgemacht.

Die Gemeinde Blaustein hat die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung am 07.04.2002 gemäß § 3Abs.1 BauGB ortsüblich durch Mitteilungsblatt bekanntgemacht.

Die Auslegung wurde am 17.04.2003 ortsüblich durch Mitteilungsblatt bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs 2 BauGB in der Zeit vom 17.04.2003 bis 27.05.2003 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Blaustein hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.11.2003 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs.3 BauGB am 23.01.2004 ortsüblich durch Mitteilungsblatt bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist somit rechtsverbindlich.

Blaustein, den 26.01.2004

Bolkart -
Bürgermeister

Gemeinde Blaustein

Bebauungsplan "Ortskern Bermaringen"

Projektdaten

Projekt - Nr.	277
Plan - Nr.	002
Maßstab	1:500
Plangröße	1750 x 890
Bearbeiter	PRI / JG
Abschluss der	
- Bestandsergänzung	
- Planbearbeitung	05.05.1999

Änderungen und Ergänzungen

Datum	Ind.	Bearb.	Beschreibung
19.11.02	I	JG	gemäß GR-Beschluss v. 05.07.2002
12.11.03	II	PFI	gemäß GR-Beschluss v. 18.11.2003

Auftraggeber

Gemeinde Blaustein
Marktplatz 2
D 89134 Blaustein
Fon 07304 / 802-0
Fax 07304 / 802-65

Freigegeben

Datum / Auftraggeber

Planverfasser

Architektur+StadtPlanung
meister architekten
Herdbruckerstraße 20
89073 Ulm
Fon 0731/619696
Fax 0731/619255
mail@meister-architekten.de

Freigegeben

Datum / Planverfasser